

ВЛИЯНИЕ МИРОВЫХ ЦЕН НА НЕФТЬ НА СТОИМОСТЬ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. МИНСКА

И. Николаёнок (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

*кандидат пед. наук, доцент **А.Э. Титовицкая***

На сегодняшний день угадать или предвидеть изменения в сфере недвижимости является важной задачей, потому что в условиях жесткой конкуренции решения, касающиеся приобретения недвижимости или избавления от нее, должны приниматься на основе тщательного анализа имеющейся информации. В независимости от вида недвижимости (коммерческая, жилая или производственная) интерес к правильному распоряжению своим имуществом существует всегда. Наиболее полно состояние на рынке отражает рыночная стоимость недвижимости, поскольку она формируется под действием многих факторов, включая сопутствующие условия для приобретения – развитие системы кредитования, процентные ставки и требования к первоначальному взносу, платежеспособный спрос, наличие на рынке объектов недвижимости и, соответственно, уровень предложений. Изменение рыночной стоимости недвижимости может служить своеобразным маячком различных изменений в экономике в целом, за исключением, конечно, случаев, когда стоимость недвижимости

меняется вследствие жизненного цикла объекта. Например, когда квартира находится в морально и физически устаревшем доме, то и рыночная стоимость ее будет значительно ниже других квартир с аналогичной планировкой.

О связи стоимости недвижимости и стоимости энергоносителей начали говорить в 2005 году, когда начался постепенный рост цен. На рост стоимости квадратного метра повлияло удорожание газа, нефти и других ресурсов, что создало мощнейшее давление на цену квадратного метра, заставив ее подниматься чуть ли не каждый месяц от 2 % до 5 %. С одной стороны, о связи стоимости недвижимости и стоимости нефти более актуально говорить, рассматривая российский рынок недвижимости. Поскольку Российская федерация является энергоэкспортирующей страной, значительную роль в ВВП составляют нефть и газ. В свою очередь, Республика Беларусь является зависимой от энергоресурсов, вследствие чего 37 % всего импорта приходится на покупку энергетических ресурсов [1]. В то же время 31 % всего экспорта Республики Беларусь составляет экспорт энергетических товаров, по данным Национального статистического комитета, и на национальном уровне экономика и доходы страны зависят во многом от изменения мировых цен на черное золото [1]. Поэтому влияние стоимости энергоресурсов на стоимость недвижимости следует также принимать во внимание при анализе рынка недвижимости.

Коэффициент корреляции Пирсона стоимости барреля нефти и стоимости недвижимости за 2005–2009 гг. составил 0,602273 и находится в пределах от 0 до +1, а это свидетельствует о том, что цены на нефть и цены на жилую недвижимость находятся в прямо пропорциональной зависимости. Рынок нефти более подвижен, чем рынок недвижимости. Вследствие этой подвижности изменения цен на рынке недвижимости происходят с некоторым временным лагом. Изменения мировых цен на нефть затрагивают экономическую цепочку, на выходе которой и оказывается рынок жилья. В октябре цены на нефть возросли на 8 % (по сравнению с сентябрем), что повлияло на рынок недвижимости в ноябре: по результатам зарегистрированных сделок средняя стоимость квадратного метра возросла на 6 %.

Таким образом, исходя только из влияния мировых цен на нефть, следует предположить, что на недвижимость средняя цена зарегистрированных сделок в декабре 2009 года может возрасти до 1400 у. е. за квадратный метр при условии, если цены на нефть останутся на уровне 70–75 долл. за нефть. С другой же стороны, Минэкономики Российской Федерации прогнозирует цену на нефть в 2010 г. в районе 50–60 долл./баррель, а это означает, что цены на жилую недвижимость могут опуститься на 4–5 % до 1300 долл./м² [4].

На момент публикации данной статьи следует заметить, что за декабрь 2009 года средняя рыночная цена квадратного метра недвижимости в г. Минске составила 1413 долл. по результатам анализа зарегистрированных сделок. А за январь 2010 года данная цифра возросла до 1472 у.е. (в то время как прогнозная цена составляла 1483 у.е., с учетом коэффициента корреляции). С февраля 2010 г. есть вероятность, что средняя цена квадратного метра снизится на 2 % при условии снижения средней цены за баррель нефти на 3–5 %. Но для полноценного прогнозирования, более точного, также необходимо учитывать: доступность кредитных ресурсов и государственную политику.

Литература

1. Официальный сайт Министерства статистики и анализа Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Минстат. – Минск, 2008. – Режим доступа: <http://www.belstat.gov.by>. – Дата доступа: 09.09.2009.
2. Национальное кадастровое агентство [Электронный ресурс] / Минск, 2008. – Режим доступа: www.nca.by. – Дата доступа: 28.07.2009.
3. ОПЕК Organization of the Petroleum Exporting Countries [Электронный ресурс] / ОПЕК, 2009. – Режим доступа: <http://www.opec.org/home/basketDayArchives.aspx>. – Дата доступа: 28.11.2009.
4. Министерство экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс] / Минэкономразвития России, 2009. – Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/minrec/main/>. – Дата доступа: 02.11.2009.